

**Perfekte & exquisite barrierefreie 3-Zimmer  
Gartenwohnung in zentraler Ruhelage!**



**Objektnummer: 1682**

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting &  
Projektierung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,38 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	359.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>Heizkosten:</b>	90,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Elisabeth Pic

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH  
Liesingtalstraße 107  
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 680 1734056

H +43 680 1734056

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











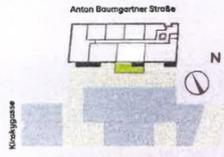
23. Bezirk  
Anton-Baumgartner-Str. 9-II

**Beilage . / 4**  
FRUCHTMÜLLER  
STOCKERT  
MOICK  
RECHTSANWÄLTE

**TOP 03**

Erdgeschoß.

VORRAUM	8,40 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	24,75 m <sup>2</sup>
ZIMMER_01	11,00 m <sup>2</sup>
ZIMMER_02	9,99 m <sup>2</sup>
BAD	6,83 m <sup>2</sup>
WC	1,71 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,03 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>64,41 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	6,75 m <sup>2</sup>
GARTEN	30,08 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>101,24 m<sup>2</sup></b>



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50 m sofern nicht anders angegeben. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich. Die Einrichtung und die Küche (inklusive Sanitärarbeiten) sind illustrativ dargestellt und werden nicht geliefert. Für Abweichungen von diesem Plan übernimmt der Verkäufer keine Haftung.



TOP 03



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exquisite Immobilie vereint modernen Komfort mit einem Hauch von Luxus aber auch Gemütlichkeit und bietet Ihnen alles, was Sie für ein angenehmes Wohnen benötigen.

Mit einer großzügigen Fläche von 64 m<sup>2</sup> empfängt Sie diese Erdgeschosswohnung mit einem durchdachten Raumkonzept, das sich ideal für Paare jeden Alters, kleine Familien oder Singles eignet. Der offene Wohnbereich strahlt Wärme aus und bietet Ihnen ein hervorragendes Ambiente für entspannte Stunden oder geselligen Treffen mit Freunden oder der Familie. Die hochwertigen Parkett- und Steinböden sorgen für eine stilvolle Atmosphäre und unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung.

Die drei Zimmer dieser Wohnung bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Schlafräume, Arbeitszimmer oder Hobbyräume – hier können Sie Ihre individuellen Wünsche verwirklichen. Die offene Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang, der zum Kochen und Verweilen einlädt. Sie ist mit modernen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Ein besonderes Highlight dieser Gartenwohnung ist der großzügige Garten mit Terrasse. Hier können Sie die Sonne genießen, entspannen und Ihre eigene grüne Oase gestalten. Ob für gesellige Grillabende oder ruhige Stunden im Freien – der Garten bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, die Natur direkt vor Ihrer Tür zu genießen.

Die Wohnung ist zudem mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein behagliches Raumklima sorgt und in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme sorgt. Das stilvolle Badezimmer mit Dusche und Badewanne lädt zu entspannenden Wellness-Momenten ein.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Dank der nahegelegenen Busverbindungen, der Badner Bahn und sämtlicher Autobahnanschlüsse sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt und darüber hinaus unterwegs.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt. Schulen, Kindergärten, Apotheken und Supermärkte sind nur wenige Minuten entfernt. Ein Einkaufszentrum in der Nähe bietet Ihnen eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, die Ihren Alltag bereichern.

Diese Gartenwohnung in 1230 Wien ist der perfekte Ort für alle, die urbanes Leben mit der Ruhe und Erholung eines eigenen Gartens kombinieren möchten. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnangebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap